

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA N° **03** DE

PARA: Registradores de Instrumentos Públicos a nivel nacional
DE: Superintendente de Notariado y Registro
ASUNTO: Procedimiento para el registro de los actos en los que consten cambios en la clasificación del suelo en los municipios.
FECHA: 14 FEB 2019

Respetados (as) Registradores (as)

1. Considerando

1.1 Competencia SNR

Que de acuerdo con lo dispuesto en el literal a), del artículo 4, del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 2012, están sujetos a registro “[t]odo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles”.

Que según lo consagrado en el artículo 8 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 2012, la matrícula inmobiliaria “(...) [i]ndicará también, si el inmueble es **urbano o rural**, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos que puedan obtenerse”. Negrilla fuera del texto.

1.2 Competencia de los Municipios y los Concejos Municipales

Que en el numeral 7, del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, se indica que corresponde a los Concejos Municipales (...) “[r]eglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fija la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”.

Que en el artículo 32, de la Ley 152 de 1994, se establece el alcance de la planeación en las entidades territoriales, resaltando que estas tienen autonomía en materia de planeación del desarrollo económico, social y de la gestión ambiental, en el marco de las competencias, recursos y responsabilidades que se les han atribuido en la Constitución y la ley.

Que en el artículo 8, de la Ley 388 de 1997 se consagra que, “[l]a función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.”

Que en el artículo 9, de la citada ley se establece a su vez que: “[e]l plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal”.

Que así mismo, en la Ley 1454 de 2011, por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones, se definió en el artículo 29 las competencias en materia de ordenamiento del territorio en cabeza de la Nación, Departamentos, Distritos Especiales y Municipios.

Que en el artículo 6 de la Ley 1551 de 2012 por medio de la cual se dictaron normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios, se señala que son funciones de los municipios:

“9. Formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial, reglamentando de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes y teniendo en cuenta los instrumentos definidos por la UPRA para el ordenamiento y el uso eficiente del suelo rural. Optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos. Los Planes de Ordenamiento Territorial serán presentados para revisión ante el Concejo Municipal o Distrital cada 12 años”.

Que, de acuerdo con la normatividad en cita, se evidencia que los municipios ostentan la competencia, a través de los Concejos Municipales, para modificar la clasificación del suelo en zonas rurales, para efectos de expansión urbana y desarrollo territorial.

Por otra parte, es importante señalar la diferencia que existe entre la “clasificación del suelo” (suelo urbano, rural y de expansión urbana) y la “clasificación del USO del suelo” (comercial, residencial, mixto, industrial, agrícola, etc.), sabiendo que esta última, hace referencia a las actividades que se puedan ejercer dentro de los límites de determinado territorio, circunstancia que no es competencia de esta Superintendencia.

Finalmente, los municipios, en virtud del procedimiento establecido para tal fin, para efectos de utilidad pública e interés general, expiden actos por medio de los cuales aprueban la modificación de la clasificación del suelo, los cuales son objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes, de acuerdo con el literal a) del artículo 4° de la Ley 1579 de 2012.

2. Instrucciones

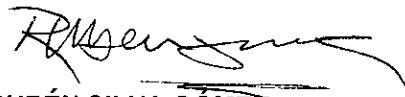
Para efectos registrales, deberá tenerse en cuenta el siguiente procedimiento:

1. El interesado radicará ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el acto expedido por el Municipio, por medio del cual se apruebe el cambio de la clasificación del suelo.
2. Dentro del proceso de registro, en la etapa de calificación del documento, se procederá a realizar la inscripción del acto, incluyendo en el comentario de la anotación que "se modifica el tipo de predio conforme a lo dispuesto en el numeral 7, del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia".
3. El funcionario calificador, remitirá al área de correcciones para que se modifique en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo el campo correspondiente a "tipo de predio" de RURAL a URBANO.

3. Vigencia:

La presente instrucción administrativa es de obligatorio cumplimiento por parte de los Registradores de Instrumentos Públicos y deroga la Instrucción Administrativa No. 18 del 17 de julio de 2018 y las demás que le sean contrarias.

Atentamente,



RUBÉN SILVA GÓMEZ
Superintendente de Notariado y Registro

Elaboró: Andrea Caterine Mora Silva / Coordinadora Interoperabilidad Registro Catastro Multipropósito
Revisó: Jhon Fredy González Dueñas / Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras
Mauricio rivera García / Superintendente Delegada para el Registro (e) *JKD*
Andrés Camilo Pardo Jiménez / Director Técnico de Registro
Aprobó: Daniela Andrade Valencia / Jefe Oficina Asesora Jurídica *DA*
Nathalia Méndez Moreno / Asesora Despacho *en la DA*